

Pulso Inmobiliario UNEXIA: Balance y Tendencias del Mercado Andaluz (S1 2026)

*Evolución del primer semestre de 2026 y
tendencias para el segundo semestre*

Enfoque: vivienda, propiedad, alquiler, seguridad
jurídica y confianza del propietario

UNEXIA | Andalucía | Julio de 2026

Índice

- 1.** Resumen ejecutivo
- 2.** Contexto económico y financiero
- 3.** Compraventas de vivienda
- 4.** Precios de venta
- 5.** Oferta residencial y obra nueva
- 6.** Mercado del alquiler
- 7.** Vivienda turística y segunda residencia
- 8.** Comprador extranjero e inversión internacional
- 9.** Seguridad jurídica, ocupación, impagos y recuperación de la posesión
- 10.** Regulación, fiscalidad y política pública
- 11.** Lectura territorial de Andalucía
- 12.** Tendencias para el segundo semestre de 2026
- 13.** Agenda pública de soluciones para el mercado residencial andaluz
- 14.** Conclusión
- 15.** Fuentes y trazabilidad

Alcance, fuentes y advertencia metodológica

Este informe ofrece una lectura pública del mercado residencial andaluz durante el primer semestre de 2026 y de las tendencias previstas para el segundo semestre. A 8 de julio de 2026 todavía no existe una fotografía oficial completa, homogénea y consolidada para todas las variables relevantes.

El documento distingue tres niveles de lectura:

- Datos oficiales consolidados
- Indicadores adelantados de fuentes privadas
- Interpretación técnica propia e hipótesis razonadas para el segundo semestre

1. Resumen ejecutivo

El primer semestre de 2026 consolida a Andalucía como uno de los mercados residenciales más dinámicos de España, pero también como uno de los más fragmentados. La región no se comporta como un mercado único: Málaga y la Costa del Sol operan con una lógica internacional y de segunda residencia; Sevilla responde a una dinámica metropolitana; Cádiz combina presión turística, litoral y residencial; Granada suma universidad, turismo e interior; y Córdoba, Jaén, Huelva y parte de Almería muestran ritmos más contenidos, con focos muy localizados de tensión.

La demanda ha seguido activa, apoyada por empleo, hogares de reposición, demanda extranjera, turismo residencial y expectativa de valor refugio. El problema de fondo es que la oferta disponible, asequible y jurídicamente confiable, no crece al mismo ritmo. El resultado es una combinación de precios de venta resistentes, alquiler tensionado, dificultad de acceso para rentas medias y jóvenes, y una creciente sensibilidad pública hacia vivienda turística, segunda residencia, ocupación, impagos y regulación.

La lectura institucional que plantea UNEXIA es que la seguridad jurídica ya no debe entenderse únicamente como una reivindicación legal del propietario, sino como una variable económica de la vivienda. Si un propietario percibe riesgo elevado de impago, litigiosidad o incertidumbre normativa, reduce su disposición a alquilar. Si un inversor o promotor percibe lentitud urbanística, inseguridad regulatoria o suelo difícil de activar, retrasa producto. Y si la oferta no se moviliza, la tensión de precios persiste.

Este diagnóstico sitúa a UNEXIA en un espacio institucional de análisis y propuesta: el equilibrio residencial exige simultáneamente protección social, oferta suficiente, reglas claras, profesionalización de la intermediación y procedimientos eficaces.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

El informe plantea una idea central: la vivienda necesita menos ruido y más soluciones ejecutables.

Tabla 1. Principales conclusiones del primer semestre de 2026

Eje	Conclusión fusionada	Lectura UNEXIA
Mercado	Andalucía mantiene una elevada tracción, aunque con señales mensuales más irregulares que en 2025.	Mercado activo, pero no exento de tensiones ni de diferencias territoriales.
Precios	Los precios de venta siguen al alza. El INE sitúa el IPV de Andalucía en el 13,3% interanual en el 1T 2026, por encima del 12,9% nacional.	Resistencia de precios y falta de oferta, evitando hablar de burbuja generalizada.
Alquiler	El alquiler continúa tensionado en capitales, costa y zonas universitarias, con oferta insuficiente y esfuerzo económico elevado.	El acceso a la vivienda exige movilizar oferta, confianza del propietario y seguridad jurídica.
Oferta	La promoción mejora, pero sigue lejos de compensar el déficit acumulado y la creación de nuevos hogares.	Urbanismo, licencias y suelo finalista deben situarse en el centro del debate público.
Regulación	La Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía abre oportunidades para profesionalización y colaboración público-privada; la LO 1/2025 introduce un nuevo escenario procesal con los MASC.	La certidumbre normativa y la profesionalización condicionan la confianza del mercado.
Territorio	La presión no es homogénea: Málaga, Sevilla, Cádiz y Granada concentran buena parte de la tensión; interior y mercados secundarios exigen respuestas distintas.	Andalucía exige respuestas segmentadas por provincia y tipología de mercado.

- Andalucía no tiene un único mercado inmobiliario: conviven una Andalucía internacional, una metropolitana, una turística, una universitaria y una interior.
- El gran cuello de botella ya no es solo la demanda, sino la falta de oferta disponible, finalista y jurídicamente confiable.
- La seguridad jurídica es una política de vivienda: condiciona que los propietarios alquilen y que la oferta salga al mercado.
- El debate público debe pasar de los eslóganes a la ejecución: más vivienda, suelo útil, licencias en plazo, alquiler seguro, rehabilitación, colaboración público-privada y profesionalización.

Riesgos para el segundo semestre: financiación algo más exigente, agotamiento parcial de la demanda local en zonas caras, persistencia de la tensión en alquiler, conflicto político alrededor de vivienda turística, inseguridad normativa y lentitud en la producción de nueva oferta.

Oportunidades para el segundo semestre: despliegue de la Ley andaluza de Vivienda, desarrollo del Registro de Agentes Inmobiliarios, colaboración público-privada, movilización de vivienda vacía o infrautilizada, rehabilitación de parque obsoleto, reconversión de usos, incentivos al alquiler seguro, especialización judicial en vivienda y articulación de un Pacto Andaluz por la Vivienda con administraciones, sector privado, consumidores y agentes sociales.

2. Contexto económico y financiero

El contexto financiero del semestre no ha sido lineal. Tras la normalización parcial de 2024 y 2025, el BCE endureció de nuevo el tono en junio de 2026 con una subida de 25 puntos básicos de sus tipos oficiales, elevando la facilidad de depósito al 2,25%, las operaciones principales de financiación al 2,40% y la facilidad marginal de crédito al 2,65%, en un contexto de inflación revisada al alza para 2026. Esta decisión no devuelve el mercado a una situación de restricción extrema, pero sí frena la expectativa de abaratamiento rápido de la financiación.

La estadística de hipotecas del INE correspondiente a mayo de 2026 actualiza la lectura del semestre: en España se constituyeron 42.213 hipotecas sobre viviendas, un 0,1% menos que un año antes, aunque un 5,5% más que en abril. En el acumulado de enero a mayo se formalizaron 213.777 hipotecas sobre vivienda, un 6,2% más que en el mismo periodo de 2025. El importe medio alcanzó los 174.866 euros, con un incremento interanual del 9,7%, y el tipo de interés medio se situó en el 2,98%. El 60,9% de las operaciones se firmó a tipo fijo. En Andalucía, el desglose autonómico apunta a un crecimiento interanual del 6,7% en mayo, lo que refuerza la idea de una financiación todavía activa en la comunidad, aunque en un contexto nacional de moderación y mayor sensibilidad al coste del crédito.

La base laboral andaluza mejora, pero mantiene una brecha de acceso. Según el IECA, en el primer trimestre de 2026 Andalucía alcanzó 3,617 millones de ocupados, con un aumento interanual del 4,1%, y la tasa de paro se situó en el 14,7%, 1,5 puntos menos que un año antes. La mejora del empleo sostiene la demanda, pero no compensa por sí sola el encarecimiento de compra y alquiler en Málaga, Sevilla, Cádiz, Granada y enclaves costeros.

La comparativa con España muestra el núcleo del problema: Andalucía no es un mercado débil, sino un mercado activo con rentas medias más frágiles. Cuando los precios crecen por encima de la renta disponible, la demanda solvente se desplaza hacia hogares con ahorro previo, compradores de reposición, inversores y demanda extranjera. Esto amplía la brecha entre quienes ya están dentro del mercado y quienes intentan acceder por primera vez.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

Tabla 2. Indicadores macrofinancieros de referencia

Indicador	Último dato utilizado	Lectura UNEXIA
BCE	Subida de 25 puntos básicos en junio de 2026; facilidad de depósito 2,25%.	Fin de la expectativa de abaratamiento rápido; financiación estable pero no barata.
Hipotecas España	Mayo 2026: 42.213 (-0,1% i.a.); ene-may: 213.777 (+6,2%); tipo medio 2,98%; fijo 60,9%.	El crédito aún sostiene demanda, pero con señales de moderación y mayor coste.
Hipotecas Andalucía	Mayo 2026: +6,7% i.a. en hipotecas sobre vivienda.	Mejor tono relativo que la media nacional, con sensibilidad al precio y al coste financiero.
Empleo Andalucía	Ocupación +4,1% interanual en 1T 2026; paro 14,7%.	La demanda se sostiene, aunque las rentas locales no absorben toda la subida de precios.
Inflación y renta	Inflación europea revisada al alza por el BCE para 2026.	La mejora salarial real puede verse presionada; aumenta el esfuerzo de acceso.

3. Compraventas de vivienda

La compraventa de vivienda en Andalucía debe leerse con prudencia por la coexistencia de fuentes mensuales con desfases distintos. El INE, a través de la ETDP de abril de 2026, registró a nivel nacional 53.241 compraventas de vivienda, un 1,8% menos interanual. La vivienda libre representó el 93,8% de las operaciones; la protegida, el 6,2%; la vivienda nueva supuso el 21,5% y la usada el 78,5%.

El patrón de fondo es claro: la vivienda usada sigue absorbiendo la mayor parte de la demanda porque la obra nueva disponible es insuficiente. No se trata solo de una preferencia del comprador, sino de una restricción de inventario. La falta de obra nueva terminada empuja a competir por el parque existente, con efectos directos sobre precio, rehabilitación pendiente, eficiencia energética y accesibilidad.

La lectura disponible muestra a Andalucía como un mercado resiliente, con señales mensuales de recuperación relativa frente a caídas nacionales en determinados meses. Esta lectura es útil, pero debe presentarse con cautela hasta disponer de los datos consolidados del semestre. El mensaje correcto no es que Andalucía esté inmune a la desaceleración, sino que mantiene una tracción superior en territorios de alta demanda y una gran dependencia del producto usado.

Tabla 3. Compraventas: lectura territorial por provincias

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

Provincia	Situación operativa	Claves de demanda	Riesgo principal
Málaga	Mercado caliente de alta rotación.	Comprador extranjero, segunda residencia, lujo, empleo tecnológico-turístico, Costa del Sol.	Precios desacoplados de renta local y agotamiento de comprador local.
Sevilla	Mercado fuerte y estabilizado.	Reposición, capitalidad administrativa, área metropolitana, demanda familiar.	Escasez de producto bien localizado y presión sobre periferia.
Cádiz	Mercado heterogéneo con tensión litoral.	Costa, Bahía, segunda residencia, turismo, demanda local en municipios concretos.	Divergencia entre costa tensionada e interior con menor dinamismo.
Granada	Tensión moderada-alta.	Universidad, turismo, demanda metropolitana, producto limitado en capital.	Presión en alquiler y dificultad de acceso joven.
Almería	Crecimiento selectivo desde base inferior.	Costa, agricultura intensiva, demanda extranjera localizada.	Mercado desigual entre litoral y capital/interior.
Huelva	Presión localizada.	Costa occidental, segunda residencia, demanda estacional.	Menor profundidad del mercado fuera del litoral.
Córdoba	Mercado más contenido.	Reposición local, capital y municipios de centralidad provincial.	Menor tracción demográfica y parque obsoleto.
Jaén	Mercado de menor presión relativa.	Demanda local, precios más asequibles.	Demografía, absorción lenta y rehabilitación pendiente.

Clasificación territorial de síntesis: Mercados calientes: Málaga y Costa del Sol; Cádiz litoral y enclaves turísticos; determinados barrios de Sevilla y Granada. **Mercados estabilizados:** Sevilla metropolitana, Granada, Almería costa, Huelva litoral. **Mercados con riesgo de desaceleración o menor presión:** Jaén, Córdoba, interior de Huelva, interior de Almería y municipios con pérdida demográfica. *Esta clasificación debe explicarse como lectura de mercado, no como categoría estadística oficial.*

4. Precios de venta

El precio es la variable donde la tensión resulta más visible. El INE sitúa el crecimiento interanual del Índice de Precios de Vivienda en España en el 12,9% en el primer trimestre de 2026, con la vivienda nueva al 9,1% y la usada al 13,5%. En Andalucía, el incremento interanual del IPV fue del 13,3%, lo que confirma una presión superior a la media nacional y exige distinguir correctamente entre dato estatal y dato autonómico.

Los precios de oferta de idealista de junio de 2026 refuerzan esta fotografía de tensión: Andalucía alcanzó 2.936 €/m², un 16,6% más interanual. Como indicador privado, mide oferta publicada y no precio de cierre, pero es especialmente útil para captar presión comercial, expectativas de vendedores y percepción del mercado. La lectura conjunta de INE e idealista permite hablar de resistencia de precios, no solo de expectativas infladas.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

La brecha entre precio ofertado y precio de cierre requiere cautela. Existen evidencias de ajustes en negociación y de expectativas altas de vendedores, pero no hay todavía una serie homogénea regional para el primer semestre de 2026 que permita cuantificar con rigor la diferencia entre *asking price* y cierre por provincias.

Tabla 4. Precio de oferta en venta por provincias y capitales. Junio 2026

Territorio	Provincia €/m ²	Var. interanual provincia	Capital €/m ²	Var. interanual capital
Andalucía	2.936	+16,6%	-	-
Málaga	4.183	+10,8%	3.784	+9,4%
Cádiz	2.359	+13,3%	3.252	+7,4%
Sevilla	1.960	+14,5%	2.835	+5,6%
Granada	1.853	+16,2%	2.643	+7,6%
Huelva	1.703	+10,9%	1.697	+16,3%
Almería	1.586	+15,5%	1.697	+8,0%
Córdoba	1.328	+7,5%	1.777	+10,8%
Jaén	876	+4,7%	1.399	+10,8%

Fuente: idealista, informe de precios de venta de junio de 2026. Son precios de oferta publicada, no precios de cierre.

Málaga muestra indicios claros de sobrecalentamiento selectivo: precios elevados, demanda internacional, producto escaso y fuerte competencia en Costa del Sol. Sevilla presenta resistencia de precios en capital y barrios consolidados, pero su lógica es más metropolitana que internacional. Cádiz combina capital, costa y segunda residencia, con una presión elevada pero más irregular por municipios. Granada mantiene tensión en capital y áreas universitarias. En Córdoba y Jaén los precios son más contenidos, aunque determinadas zonas de capital registran incrementos relevantes por baja oferta y mejora de expectativas.

La idea de “burbuja” debe utilizarse con una matización estricta. No se observa una repetición mecánica del escenario de 2007: no existe la misma sobreproducción, la financiación bancaria es más selectiva y el endeudamiento de los hogares está sometido a criterios más exigentes. El riesgo actual es diferente: una posible “burbuja de escasez”, caracterizada por poca vivienda disponible, mucha demanda solvente, precios sostenidamente al alza y expulsión progresiva de jóvenes y clases medias de los mercados más tensionados. No sería una burbuja por exceso de oferta, sino por incapacidad de producir e incorporar vivienda suficiente al mercado.

5. Oferta residencial y obra nueva

La oferta es el punto crítico del informe. La mejora de la actividad promotora no basta para resolver el desequilibrio acumulado. El Banco de España ha subrayado que la creación de hogares y la demanda de no residentes superan ampliamente la producción anual de vivienda nueva en España, y que la cobertura de la demanda sigue descansando en el parque usado. En Andalucía, los indicadores de viviendas iniciadas muestran señales positivas, pero insuficientes para destensar en el corto plazo los mercados más presionados.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

Los principales cuellos de botella son conocidos: suelo finalista limitado en ubicaciones de demanda, tiempos urbanísticos largos, licencias lentas, costes de construcción altos, financiación promotora selectiva, escasez de mano de obra cualificada, dificultad para hacer viable la vivienda protegida con módulos desactualizados y resistencia vecinal o política a determinados desarrollos.

La Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía y el Decreto-ley 1/2025 tratan de activar instrumentos relevantes: colaboración público-privada, bolsa de suelo para vivienda asequible, medidas urbanísticas de activación, instrumentos para vivienda protegida y ordenación de usos. El reto no es solo normativo: es de ejecución municipal, coordinación administrativa y capacidad real de transformar suelo y activos en vivienda habitable.

Tabla 5. Cuellos de botella de la oferta y respuesta pública posible

Cuello de botella	Efecto sobre mercado	Lectura UNEXIA
Suelo finalista escaso	Sube el coste de entrada y concentra promoción en producto caro.	Inventarios de suelo, agilización de planeamiento y colaboración público-privada.
Licencias lentas	Aumenta coste financiero y retrasa producto.	Métricas públicas de plazos y ventanillas especializadas.
Costes de construcción	Dificulta VPO y reduce margen promotor.	Actualización de módulos y fomento de industrialización.
Financiación promotora selectiva	Prioriza proyectos con demanda solvente y rentabilidad alta.	Garantías, convenios y fórmulas mixtas para vivienda asequible.
Parque usado obsoleto	Oferta disponible poco eficiente y poco adaptada.	Rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética.
Incertidumbre regulatoria	Retrasa inversión y alquiler.	Reglas estables y evaluación de impacto.

Conclusión: La vivienda no se construye con declaraciones, sino con suelo listo, licencias en plazo, financiación viable y seguridad jurídica. Este enfoque sitúa el debate en la solución y no en la queja.

6. Mercado del alquiler

El alquiler es el segmento con mayor sensibilidad social. La demanda de alquiler aumenta por movilidad laboral, dificultad de compra, jóvenes sin ahorro previo, estudiantes, turismo, población temporal y hogares que aplazan la compra. La oferta, en cambio, no crece al mismo ritmo y en algunos ámbitos se reorienta hacia usos temporales, turísticos, por habitaciones o directamente se retira del mercado residencial.

Idealista situó en junio de 2026 el precio medio de oferta del alquiler en Andalucía en 13,5 €/m², un 6,0% más interanual. Málaga provincia alcanzó 17,2 €/m² y Málaga capital 16,5 €/m²; Sevilla provincia, 12,4 €/m² y Sevilla capital 13,5 €/m²; Cádiz provincia, 11,5 €/m²; Granada provincia, 10,3 €/m²; Huelva provincia, 10,4 €/m²; Córdoba, 9,0 €/m²; Almería, 8,9 €/m²; y Jaén, 7,3 €/m².

La tensión no se distribuye solo por provincias, sino por función urbana: capitales administrativas, áreas universitarias, centros históricos, municipios de costa, zonas con empleo estacional y barrios con buena conexión metropolitana. En estas

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

áreas, el esfuerzo económico de los hogares supera con facilidad los umbrales prudentes de accesibilidad, especialmente para jóvenes, hogares monoparentales, trabajadores temporales y rentas medias sin ahorro acumulado.

Tabla 6. Precio de oferta del alquiler por provincias y capitales. Junio 2026

Territorio	Provincia €/m ² /mes	Var. interanual provincia	Capital €/m ² /mes	Var. interanual capital
Andalucía	13,5	+6,0%	-	-
Málaga	17,2	+3,6%	16,5	+5,6%
Sevilla	12,4	+7,8%	13,5	+6,7%
Cádiz	11,5	+8,6%	12,5	+6,8%
Huelva	10,4	+6,9%	10,0	+8,7%
Granada	10,3	+4,0%	10,8	+3,9%
Córdoba	9,0	+6,3%	9,5	+6,4%
Almería	8,9	+2,4%	-	-
Jaén	7,3	+12,9%	8,6	+7,7%

Fuente: idealista, informe de precios de alquiler de junio de 2026. Son precios de oferta publicada, no contratos firmados.

El miedo al impago y a la dificultad de recuperar la posesión aparece como un factor de retracción de oferta. Existe una percepción de inseguridad jurídica que puede influir en la decisión de alquilar, especialmente entre pequeños propietarios, aunque no hay una estadística oficial que mida causalmente cuántas viviendas se retiran por este motivo. Esta laguna muestra la necesidad de mejores herramientas de medición sobre propietarios, oferta retirada y barreras reales al alquiler residencial.

El alquiler residencial convive con el turístico, el temporal y el alquiler por habitaciones. La competencia entre usos no explica todo el encarecimiento, pero sí intensifica la tensión en zonas de alta demanda. La lectura de este informe es equilibrada: ordenar usos sin demonizar la propiedad; proteger al inquilino vulnerable sin expulsar al propietario cumplidor; y diferenciar claramente entre vivienda turística ilegal, vivienda turística regulada y alquiler residencial de larga duración.

7. Vivienda turística y segunda residencia

La vivienda turística y la segunda residencia son una de las claves territoriales del mercado andaluz. Su impacto es más intenso en Málaga, Costa del Sol, Cádiz litoral, Granada capital, Sevilla centro, Huelva costa y Almería costa. En estos mercados, la vivienda es simultáneamente bien residencial, activo de inversión, producto turístico y reserva patrimonial, lo que eleva la competencia por el mismo parque.

Andalucía ha reforzado la regulación de las viviendas de uso turístico mediante el Decreto 31/2024 y el Decreto-ley 1/2025. El marco permite a los ayuntamientos establecer limitaciones proporcionadas por zonas, edificios o periodos y condicionar la compatibilidad del uso turístico con el residencial cuando existan razones de interés general. También se habilita la suspensión temporal de licencias

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

o declaraciones responsables durante la tramitación de instrumentos urbanísticos, con límites temporales.

La Junta ha desarrollado actuaciones de depuración del registro y cancelaciones de viviendas turísticas que no cumplían requisitos o no mantenían actividad regular. La depuración del registro confirma una mayor presión inspectora y una voluntad de ordenar el parque turístico, pero no permite afirmar por sí sola cuántas viviendas volverán al alquiler residencial.

La regulación turística puede contener la presión, pero no garantiza por sí sola el retorno automático de viviendas al alquiler residencial. Algunos propietarios pueden optar por alquiler temporal, venta, uso propio o mantener el activo vacío si perciben más riesgo o menor rentabilidad en el alquiler de larga duración. Por eso, la política pública debe combinar control, incentivos y seguridad jurídica.

Tabla 7. Vivienda turística: lectura por tipo de territorio

Territorio	Presión probable	Riesgo social	Respuesta pública posible
Centros históricos	Alta por concentración turística y baja oferta residencial.	Expulsión residencial, conflicto vecinal, pérdida de comercio de proximidad.	Límites proporcionados, inspección y recuperación de uso residencial con incentivos.
Costa premium	Muy alta por segunda residencia y comprador extranjero.	Desacoplamiento de precios respecto a salarios locales.	Vivienda asequible vinculada a desarrollos y colaboración público-privada.
Áreas universitarias	Media-alta por convivencia entre estudiante, temporal y turístico.	Alquiler por habitaciones y temporalización del mercado.	Diferenciar usos y reforzar oferta de alquiler residencial estable.
Interior y municipios de baja presión	Baja o localizada.	Riesgo menor; la VUT puede ser oportunidad de actividad económica.	Evitar regulaciones homogéneas que perjudiquen zonas sin tensión.

8. Comprador extranjero e inversión internacional

El comprador extranjero sigue siendo un factor estructural del mercado andaluz, aunque su impacto es muy desigual. Andalucía concentra un volumen elevado de compraventas por extranjeros y Málaga, Almería y Cádiz presentan mayor exposición relativa. Las nacionalidades más habituales en las estadísticas notariales nacionales y regionales recientes incluyen británicos, alemanes, neerlandeses, franceses, marroquíes, italianos y ciudadanos de otros países europeos.

El comprador extranjero aporta liquidez, inversión, rehabilitación, consumo y actividad económica, especialmente en costa y segmento de alto valor. Pero también introduce una presión adicional sobre precios cuando su capacidad adquisitiva supera ampliamente la renta local. En determinados enclaves, el precio de mercado se fija por capacidad de pago internacional, no por salario local andaluz.

La lectura debe evitar la xenofobia económica o la demonización del comprador internacional. La inversión extranjera es una fortaleza de Andalucía, pero requiere

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

políticas compensatorias: más vivienda asequible, reservas de suelo, colaboración público-privada y planificación territorial para que el éxito internacional no expulse a residentes, trabajadores esenciales o jóvenes.

Tabla 8. Comprador extranjero: riesgos y oportunidades

Dimensión	Oportunidad	Riesgo	Lectura UNEXIA
Actividad económica	Atrae inversión, servicios, rehabilitación y empleo auxiliar.	Dependencia de ciclos internacionales y divisas.	Andalucía atractiva, con planificación residencial.
Precios	Sostiene valor en mercados de costa y lujo.	Inflación importada en zonas de renta local más baja.	La solución no es expulsar demanda, sino ampliar oferta asequible.
Territorio	Revitaliza ciertos municipios y segmentos.	Concentra presión en Málaga, Costa del Sol, Cádiz litoral y Almería costa.	Políticas diferenciadas por zonas, no recetas homogéneas.
Profesionalización	Exige intermediación solvente y garantías al consumidor.	Riesgo de intrusismo o mala praxis en operaciones internacionales.	Registro de Agentes y estándares profesionales como garantía de mercado.

9. Seguridad jurídica, ocupación, impagos y recuperación de la posesión

La seguridad jurídica es una de las piezas centrales de este informe y exige precisión: ocupación ilegal, impagos de alquiler, lanzamientos, ejecuciones hipotecarias y litigiosidad civil son fenómenos distintos. Mezclarlos en un único relato puede generar impacto mediático inmediato, pero resta solvencia. La fortaleza del análisis está en ordenar el debate.

La Ley Orgánica 1/2025 introdujo un requisito general de procedibilidad en el orden civil: antes de presentar demanda, en numerosos asuntos debe acreditarse haber acudido a un medio adecuado de solución de controversias, como mediación, conciliación, opinión neutral de experto independiente, oferta vinculante confidencial u otros mecanismos de negociación. La norma contempla excepciones, entre ellas determinadas acciones de tutela sumaria de la tenencia o posesión por despojo o perturbación, y no aplica de la misma manera a todos los procedimientos.

La interpretación prudente es que los MASC (Medios Adecuados de Solución de Controversias) pueden contribuir a desjudicializar conflictos cuando existe voluntad real de acuerdo, pero también pueden introducir cargas adicionales, costes y dilaciones si se convierten en un trámite formal previo a procedimientos donde la posición de las partes está muy deteriorada. En impagos de alquiler, recuperación de rentas o recuperación de posesión, la percepción del propietario será clave: si entiende que el proceso se alarga o se encarece, endurecerá filtros, exigirá garantías adicionales o no alquilará.

Las fuentes disponibles recogen una caída de lanzamientos en Andalucía en el primer trimestre de 2026 y un descenso de procedimientos relacionados con vivienda. Este documento no interpreta automáticamente esa caída como desaparición del problema ni como prueba de colapso procesal. Puede responder a múltiples factores: economía, moratorias, cambios procesales, carga judicial,

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

acuerdos, vulnerabilidad acreditada o calendario estadístico. Por ello, el informe subraya la necesidad de más datos, más transparencia y medición de tiempos reales de recuperación de posesión.

Tabla 9. Seguridad jurídica: fenómenos que deben diferenciarse

Fenómeno	Qué mide	Riesgo de interpretación	Lectura UNEXIA
Ocupación ilegal	Acceso o permanencia no consentida en inmueble sin título habilitante.	Usarlo como explicación total del mercado de alquiler.	Diferenciar de impago y exigir respuesta ágil, datos claros y protección de la posesión.
Impago de alquiler	Incumplimiento de rentas en relación contractual vigente.	Confundirlo con ocupación o presentarlo solo como conflicto social.	Equilibrio entre protección vulnerable y previsibilidad del propietario.
Lanzamientos	Actos judiciales de entrega de posesión derivados de distintos procedimientos.	Interpretar subidas o bajadas sin contexto procesal.	Tiempos medios, causas y evolución territorial.
MASC	Requisito previo o vía de solución extrajudicial en numerosos asuntos civiles.	Presentarlos como panacea o como obstáculo absoluto.	Evaluación del impacto real sobre plazos, costes, acuerdos y oferta.
Percepción de inseguridad	Confianza subjetiva del propietario para alquilar o invertir.	Afirmarla sin medición.	Necesidad de medir con encuestas a agencias y propietarios.

Conclusión: La seguridad jurídica no compite con la protección social; la hace viable. Sin procedimientos previsibles, más propietarios optan por no alquilar, y eso reduce la oferta para todos.

10. Regulación, fiscalidad y política pública

El marco regulatorio es especialmente relevante en 2026. En el plano estatal, siguen desplegándose los efectos de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, las medidas sobre zonas tensionadas, las limitaciones de actualización de rentas, el debate sobre vivienda turística y la LO 1/2025 en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. En el plano autonómico, Andalucía cuenta con la Ley 5/2025 de Vivienda, con un enfoque declarado de planificación, colaboración público-privada, vivienda protegida, intermediación y profesionalización del mercado.

La Ley 5/2025 incorpora elementos especialmente relevantes para el mercado y la intermediación inmobiliaria: medidas para el equilibrio del mercado residencial, impulso de vivienda protegida, colaboración público-privada, bolsa de suelo para vivienda asequible y regulación de la intermediación inmobiliaria. La creación del Registro de Agentes Inmobiliarios y los requisitos profesionales, de garantías y responsabilidad civil abren una línea clara: profesionalización como seguridad para el ciudadano.

Andalucía ha rechazado hasta ahora la declaración de zonas tensionadas en los términos de la Ley estatal. La lectura de UNEXIA es técnica: cualquier medida que limite precios debe evaluarse por su efecto real sobre oferta, movilidad, inversión, economía sumergida y acceso de hogares vulnerables. Si reduce oferta disponible, puede agravar el problema que pretende resolver.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

En fiscalidad, Andalucía mantiene una posición comparativamente competitiva en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, con un tipo general del 7% y tipos reducidos para determinados colectivos. Este elemento puede reforzar atractivo inversor, pero no resuelve por sí solo la accesibilidad si no se acompaña de nueva oferta, vivienda asequible y rehabilitación.

Tabla 10. Mapa regulatorio con impacto en vivienda

Norma / medida	Ámbito	Impacto potencial	Lectura UNEXIA
Ley 12/2023 estatal de vivienda	España	Zonas tensionadas, límites e incentivos, debate sobre rentas.	Evaluación de efectos sobre oferta y seguridad, sin partidismo.
Ley Orgánica 1/2025	España	MASC y Tribunales de Instancia; nueva arquitectura procesal.	Medición de plazos, costes y eficacia real.
Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía	Andalucía	VPO, CPP, bolsa de suelo, intermediación, Registro de Agentes.	Profesionalización y confianza como oportunidad central del mercado.
Decreto-ley 1/2025 Andalucía	Andalucía	Medidas urgentes de vivienda y ordenación de VUT.	Ordenación proporcionada y seguridad para propietarios.
Decreto 31/2024 Andalucía	Andalucía	Marco autonómico de viviendas de uso turístico.	Competencias locales y límites por zonas.
Fiscalidad ITP Andalucía	Andalucía	Tipo general competitivo frente a otras CCAA.	Vincular competitividad fiscal a inversión y acceso, sin triunfalismo.

11. Lectura territorial de Andalucía

La lectura del mercado andaluz debe evitar una conclusión homogénea. Andalucía contiene mercados con lógicas diferentes. La agenda pública debe segmentar por capitales, áreas metropolitanas, costa, interior, mercados turísticos, mercados universitarios y mercados con menor presión.

Tabla 11. Andalucía a varias velocidades

Macrozona	Territorios representativos	Problema dominante	Respuesta de política pública
Andalucía internacional y turística	Málaga, Costa del Sol, Cádiz litoral, Huelva costa, Almería costa.	Precios desacoplados de renta local, VUT, segunda residencia, comprador extranjero.	Vivienda asequible, ordenación turística, reservas de suelo y CPP.
Andalucía metropolitana	Sevilla y corona; Granada metropolitana; Bahía de Cádiz.	Falta de producto bien conectado, presión en alquiler y perifización.	Transporte, suelo, licencias, BTR, rehabilitación y vivienda protegida.
Andalucía universitaria	Granada, Sevilla, Málaga, Cádiz, Córdoba.	Competencia entre estudiante, temporal, turístico y residencial estable.	Oferta específica para estudiantes y reglas claras para temporalidad.
Andalucía interior de baja presión	Jaén, Córdoba interior, Huelva interior, Almería interior.	Demografía, parque obsoleto, menor rotación.	Rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y atracción de población.
Capitales históricas	Sevilla centro, Cádiz capital, Granada centro, Córdoba centro.	Turistificación, escasez de suelo, conservación patrimonial.	Rehabilitación, límites proporcionados y convivencia de usos.

El contraste más relevante es Málaga-Sevilla. Málaga lidera precios por combinación de costa, internacionalización, lujo y escasez. Sevilla tiene presión notable, pero su demanda está más vinculada a reposición, administración,

empleo metropolitano y centralidad regional. Cádiz y Granada requieren una lectura híbrida: turismo, universidad, costa o patrimonio según municipio. Córdoba y Jaén no deben recibir recetas pensadas para Málaga; su prioridad es rehabilitación, renovación y activación de parque infrautilizado.

12. Tendencias para el segundo semestre de 2026

El escenario central para julio-diciembre de 2026 es de continuidad tensionada con desaceleración selectiva. No hay señales suficientes para anticipar una corrección brusca de precios en Andalucía, pero sí razones para prever ritmos más heterogéneos: financiación no barata, esfuerzo de acceso elevado, agotamiento de parte de la demanda local y mayor sensibilidad política/regulatoria.

En compraventas, lo esperable es un mercado todavía activo, pero menos lineal que en 2025. La vivienda usada continuará siendo dominante. En precios, Málaga, Costa del Sol, Sevilla, Cádiz litoral y Granada deberían seguir mostrando resistencia; Córdoba, Jaén y zonas interiores pueden estabilizar más rápido. En alquiler, la presión estructural seguirá mientras no aumente oferta estable. En vivienda turística, la clave será la ejecución municipal de los nuevos instrumentos. En comprador extranjero, el atractivo andaluz seguirá siendo alto, aunque sujeto a tipos, divisas y contexto europeo.

Tabla 12. Escenario razonado para el segundo semestre de 2026

Variable	Escenario probable	Riesgo	Lectura UNEXIA
Precios de venta	Crecimiento aún positivo, con moderación selectiva.	Fatiga del comprador local en zonas caras.	La clave es ampliar oferta, no frenar artificialmente la demanda.
Compraventas	Actividad sostenida, con oscilaciones mensuales.	Descenso en mercados dependientes de financiación.	Diferencias por provincia y tipo de vivienda.
Alquiler	Tensión persistente; posible desplazamiento a temporal y habitaciones.	Retirada de oferta de larga duración.	Alquiler seguro e incentivos al propietario.
Obra nueva	Mejora gradual, insuficiente para resolver déficit inmediato.	Licencias, costes y suelo finalista.	Urbanismo operativo y seguimiento de plazos.
Comprador extranjero	Peso relevante en costa y lujo.	Inflación importada y conflicto social.	Atracción de inversión con compensación residencial.
Regulación	Mayor presión municipal en VUT y despliegue de Ley andaluza.	Inseguridad normativa cruzada.	Reglas claras, evaluación y profesionalización.
Seguridad jurídica	Debate creciente sobre MASC, impagos y tiempos de recuperación.	Relato alarmista o partidista.	Medición de tiempos y soluciones técnicas.

13. Agenda pública de soluciones para el mercado residencial andaluz

El diagnóstico del informe conduce a una conclusión operativa: Andalucía no necesita únicamente más datos o nuevos diagnósticos, sino una agenda de ejecución capaz de ampliar la oferta disponible, reducir la incertidumbre y devolver confianza a propietarios, promotores, compradores e inquilinos. La posición pública de UNEXIA puede resumirse en tres ejes: más oferta, más seguridad jurídica y menos burocracia.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

Esta agenda debe defenderse con un tono institucional y socialmente equilibrado. La protección de las personas vulnerables debe existir y reforzarse, pero no puede trasladarse de forma indefinida al propietario privado como si este sustituyera a la Administración. Del mismo modo, la defensa de la propiedad no debe plantearse contra el inquilino, sino como una condición necesaria para que más viviendas salgan al mercado en condiciones estables y seguras.

El objetivo no es un Estado más débil, sino un Estado con una Administración más rápida en todos sus ámbitos de competencia, coordinado y eficaz: servicios sociales que actúen antes, procedimientos judiciales que resuelvan en plazo, ayuntamientos que tramiten suelo y licencias con objetivos medibles, y un sector privado que pueda producir vivienda asequible con reglas viables.

Tabla 13. Agenda de soluciones en alquiler, seguridad jurídica y recuperación de la posesión

Ámbito	Medida propuesta	Enfoque público para UNEXIA
Impago de alquiler	Procedimientos sumarios, plazos tasados y requerimiento ágil cuando exista incumplimiento acreditado.	Alquilar debe ser seguro para que haya más oferta; la lentitud termina reduciendo viviendas disponibles.
Vulnerabilidad social	Intervención temprana de servicios sociales, ayudas directas y soluciones habitacionales públicas cuando proceda.	La protección social debe asumirla la Administración, no recaer exclusivamente sobre el propietario particular.
Ocupación ilegal	Diferenciación nítida entre vulnerabilidad social y ausencia de título jurídico. Recuperación rápida cuando no exista contrato, autorización ni título habilitante.	La vulnerabilidad se atiende con política social; la ocupación sin título exige respuesta posesoria eficaz.
Información sobre morosidad	Estudiar un sistema de información de impagos acreditados, reincidencia y resoluciones firmes, con acceso restringido, base legal, garantías de protección de datos y cancelación de registros.	El buen inquilino se beneficia de un mercado transparente; la morosidad reincidente no debe perjudicar al conjunto del sistema.
Incentivos al alquiler estable	Deducciones fiscales, seguros de impago bonificados, avales públicos, arbitraje pactado y programas de alquiler seguro.	Cuanto más seguro y previsible sea alquilar, más viviendas podrán incorporarse al mercado residencial.
Especialización judicial	Juzgados o secciones especializadas en vivienda, tramitación digital y medición pública de tiempos medios de recuperación de posesión.	La justicia lenta funciona como inseguridad jurídica; medir y acortar plazos es política de vivienda.

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

Tabla 14. Agenda de soluciones en compraventa, producción de vivienda y simplificación administrativa

Ámbito	Medida propuesta	Enfoque público para UNEXIA
Suelo finalista	Liberación y activación de suelo público y privado realmente listo para construir, con objetivos medibles por ayuntamiento.	No basta con suelo en trámite: la vivienda necesita suelo útil, urbanizado y ejecutable.
Licencias y plazos	Reducción sustancial de plazos urbanísticos, ventanillas especializadas, entidades colaboradoras y fórmulas de silencio positivo en actuaciones regladas cuando se cumplan requisitos.	Cada mes de retraso encarece el producto final y reduce la oferta disponible.
Vivienda asequible	Plan andaluz de vivienda asequible con colaboración público-privada, cesión de suelo, industrialización y promoción privada incentivada.	La vivienda asequible exige producción real, no solo anuncios o convocatorias.
Módulos VPO	Actualización realista de módulos y condiciones económicas de vivienda protegida para que los proyectos sean viables.	Si el coste de construir supera el precio permitido, la vivienda protegida simplemente no se construye.
Rehabilitación	Programa de rehabilitación masiva de centros urbanos, cascos históricos, viviendas vacías, inmuebles obsoletos y edificios ineficientes.	La vivienda que ya existe es la más rápida de incorporar al mercado si se rehabilita y se adapta.
Pacto Andaluz por la Vivienda	Impulsar un gran acuerdo con Junta, ayuntamientos, promotores, constructores, consumidores, sindicatos, colegios profesionales, administradores de fincas, entidades financieras y profesionales inmobiliarios.	La crisis de oferta exige corresponsabilidad: todos los actores deben comprometerse con medidas medibles y calendario de ejecución.

La expresión “desahucio exprés” puede tener fuerza política, pero en un informe profesional conviene traducirla a una formulación técnica: procedimientos ágiles, garantías procesales, plazos tasados y protección social pública cuando exista vulnerabilidad. Así se evita un tono punitivo y se mantiene la idea central: el propietario necesita previsibilidad para alquilar.

En compraventa y obra nueva, el mensaje debe ser igualmente directo: sin producción no hay solución. O salen al mercado más inmuebles —nuevos, rehabilitados o actualmente inactivos por miedo, inseguridad o falta de incentivos—, o Andalucía seguirá acumulando escasez en los territorios de mayor demanda.

UNEXIA propone un Pacto Andaluz por la Vivienda como marco de corresponsabilidad público-privada y social. El objetivo no es abrir un debate declarativo más, sino fijar compromisos verificables: suelo disponible, plazos de licencia, módulos VPO, incentivos al alquiler, vivienda turística ordenada, rehabilitación y seguimiento semestral de indicadores. La finalidad debe ser anticiparse a una crisis de acceso mayor y evitar que la tensión residencial erosione la cohesión territorial y social de Andalucía.

14. Conclusión

Lo que está ocurriendo realmente en el mercado inmobiliario andaluz no puede reducirse a una sola causa ni a una sola provincia. Hay una expansión de precios, una tensión persistente del alquiler, una oferta que mejora pero no llega a tiempo, una demanda externa y de reposición que sostiene el mercado, y una creciente brecha entre territorios de alta presión y territorios de menor dinamismo.

Andalucía no vive una única crisis de vivienda, sino varias tensiones simultáneas: acceso juvenil y de rentas medias en capitales; presión turística y segunda residencia en costa; déficit de obra nueva en zonas de demanda; parque obsoleto en interior; y percepción de inseguridad jurídica en el alquiler. La respuesta pública no puede ser homogénea ni exclusivamente normativa. Debe combinar oferta, suelo, rehabilitación, fiscalidad, profesionalización, datos, seguridad y cooperación público-privada.

UNEXIA no actúa solo como defensora de los intereses empresariales de las agencias, sino como una voz capaz de explicar cómo funciona el mercado, qué incentivos mueven la oferta y por qué la seguridad jurídica es imprescindible para que haya más vivienda disponible. Su posición más sólida es defender un mercado residencial más equilibrado desde cuatro pilares: más oferta, más confianza, más profesionalización y más certidumbre regulatoria. A estos cuatro pilares debe añadirse una agenda de ejecución: suelo listo, licencias en plazo, vivienda asequible viable, rehabilitación masiva, alquiler seguro y procedimientos eficaces.

En síntesis, Andalucía no necesita más diagnósticos: necesita más viviendas, más seguridad jurídica y menos burocracia. UNEXIA defiende una Andalucía con más vivienda disponible, más confianza para propietarios e inquilinos, más profesionalización y un Pacto Andaluz por la Vivienda capaz de convertir las soluciones conocidas en compromisos medibles.

15. Fuentes y trazabilidad

Este documento se apoya en fuentes oficiales y sectoriales solventes. Las fuentes privadas se utilizan como indicadores adelantados de oferta publicada; las fuentes oficiales se reservan para datos consolidados o normativos.

Tabla 16. Fuentes principales utilizadas

Fuente	Contenido utilizado	Tipo de fuente
INE - Índice de Precios de Vivienda 1T 2026	IPV nacional y autonómico; variación de vivienda nueva y usada.	Oficial consolidada
INE - ETDPA abril 2026	Transmisiones y compraventas; libre/protegida; nueva/usada.	Oficial provisional
INE - Hipotecas mayo 2026	Número de hipotecas, importe medio, tipo de interés, tipo fijo/variable y evolución acumulada enero-mayo.	Oficial provisional / actualización INE
IECA - EPA Andalucía 1T 2026	Ocupación, paro y evolución laboral autonómica.	Oficial consolidada
Banco Central Europeo	Decisión de tipos de junio de 2026 y previsiones de inflación.	Oficial
Banco de España	Diagnóstico de oferta insuficiente, creación de hogares y mercado inmobiliario.	Oficial / supervisor
BOE - Ley Orgánica 1/2025	MASC, requisito de procedibilidad y Tribunales de Instancia.	Normativa oficial
BOJA - Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía	Vivienda protegida, CPP, intermediación y Registro de Agentes.	Normativa oficial
BOJA - Decreto-ley 1/2025 y Decreto 31/2024	Vivienda turística, compatibilidad de usos y medidas urgentes.	Normativa oficial
Idealista	Precios de oferta en venta y alquiler por provincias y capitales.	Indicador privado adelantado
CGPJ / fuentes judiciales	Lanzamientos, litigiosidad y procedimientos relacionados con vivienda.	Oficial pendiente de actualización/contraste final
Consejo General del Notariado / Registradores	Compraventas, precios de cierre y comprador extranjero.	Fuente sectorial institucional
Referencias sectoriales sobre pactos y oferta de vivienda	Propuestas de pacto amplio, colaboración público-privada, agilización de suelo, vivienda asequible y fiscalidad aplicadas al debate español.	Fuente sectorial / medios económicos

Enlaces de referencia:

- INE IPV 1T 2026: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV1T26.htm>
- INE ETDPA abril 2026: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ETDP0426.htm>
- INE Hipotecas mayo 2026:
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/H0526.htm><https://www.ine.es/dyngs/Prensa/H0426.htm>
- IECA EPA Andalucía 1T 2026:
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/dega/encuesta-de-poblacion-activa-epa/nota-divulgativa-datos-primer-trimestre-2026>
- BCE decisión monetaria 11 junio 2026:
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.en.html>
- Banco de España - Informe Anual 2025: <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anuales/informe-anual/informe-anual-2025.html>
- BOE Ley Orgánica 1/2025: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76>
- BOJA Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2025/247/1>
- BOJA Decreto-ley 1/2025: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2025/41/1>
- BOJA Decreto 31/2024: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2024/24/50>

Observatorio del Mercado Residencial de Andalucía – UNEXIA

- Idealista venta Andalucía: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/andalucia/report/>
- Idealista alquiler Andalucía: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/andalucia/report/>